PLANUNGSBÜRO PISKE

GEMEINDE GORXHEIMERTAL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „IM GORXENBUCKEL 15“

BEGRÜNDUNG

DEZEMBER 2020

In der Mörschgewanne 34 | 67065 Ludwigshafen am Rhein | Telefon 06 21 / 54 50 34 | Fax 06 21 / 54 50 35 | info@piske.com | www.piske.com

INHALT

1. Allgemeines 4

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 4

1.2 Erforderlichkeit der Planung 5

1.3 Verfahrenswahl 5

2. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen 6

2.1 Regionalplan 6

2.2 Flächennutzungsplan 7

2.3 Bisheriges Baurecht 8

2.4 Unwirksamer Bebauungsplan „Im Gorxenbuckel“ 8

3. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen 9

4. Bestandssituation 9

4.1 Nutzung 9

4.2 Verkehrserschließung 10

4.3 Zustand von Natur und Landschaft 10

5. Planung 13

6. Umsetzung im Bebauungsplan 16

6.1 Art der baulichen Nutzung 16

6.2 Maß der baulichen Nutzung 17

6.3 Bauweise 18

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 18

6.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten 18

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 19

6.7 Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 19

6.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen 19

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 20

8. Auswirkungen der Planung 20

8.1 Verkehr 20

8.2 Ver- und Entsorgung 21

8.3 Eingriffe in Natur und Landschaft 21

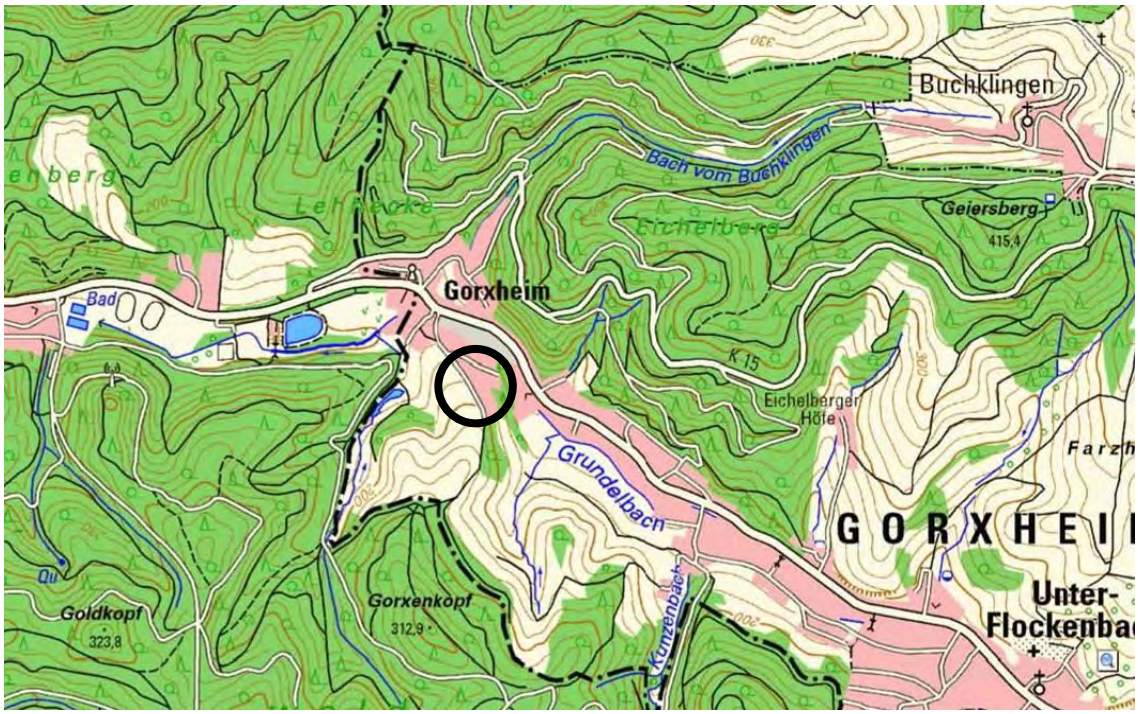
8.4 Artenschutz 24

9. Bodenordnung 25

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand des westlichen Ortsteils Gorxheim in der Gemeinde Gorxheimertal, südlich der Hauptstraße, die die Hauptachse des Straßendorfes Gorxheimertal bildet, an der Straße „Im Gorxenbuckel“.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von rund 1.190 m^2 auf und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 40/4, unterbrochen durch eine Linie senkrecht zur südlichen Flurstücksgrenze nach Norden, beginnend im Abstand von 10 m zur südwestlichen Ecke des Flurstücks bis zur südlichen Wand des Wohnhauses Im Gorxenbuckel 13, durch eine 3 m lange Linie entlang des Wohnhauses nach Osten sowie durch eine senkrechte Linie zurück zur südlichen Grenze des Flurstücks 40/4
- im Westen: durch die östliche Grenze der Straße Im Gorxenbuckel (Flurstück 49/92)
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 40/2
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 40/45

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 40/3 (Im Gorxenbuckel 15) vollständig und das Flurstück 40/4 (Im Gorxenbuckel 13)

teilweise.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

1.2 Erforderlichkeit der Planung

Ein privater Grundstückseigentümer beabsichtigt die Errichtung eines neuen Wohnhauses mit zwei darunter liegenden Garagengeschossen, die vorrangig als Ausstellungs- bzw. Abstellfläche für historische Fahrzeuge dienen sollen. Das bereits bestehende Wohngebäude auf dieser Fläche soll dafür abgerissen werden.

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans und ist dementsprechend nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Fläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Ein Einfügen in die Art der baulichen Nutzung ist jedoch nach Ansicht der Kreisverwaltung aufgrund der Nutzung der Garagengeschosse als private Ausstellungsfläche nicht gegeben. Daher wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Planungsabsicht des Bauherrn entspricht grundsätzlich der Zielsetzung der Gemeinde Gorxheimertal, vorrangig bestehende innerörtliche Baulandpotenziale für die weitere bauliche Entwicklung zu nutzen.

1.3 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der geordneten Weiterentwicklung eines bereits bebauten Teils der Ortslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Für die Durchführung des konkreten Vorhabens schließt die Gemeinde mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag gemäß §12 BauGB. Der Durchführungsvertrag verpflichtet den Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

2. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

2.1 Regionalplan

Regionalplan Südhessen

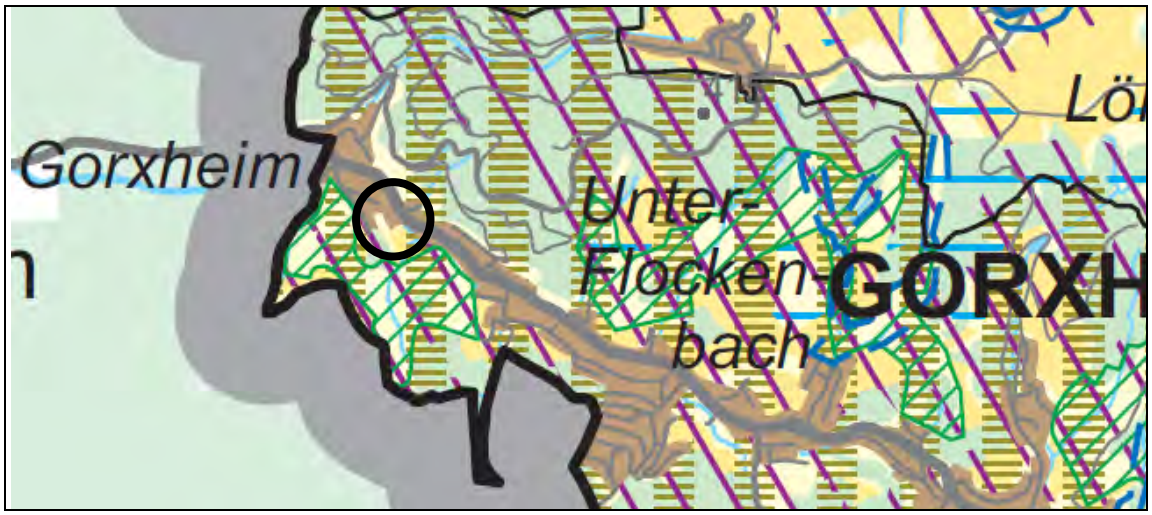
Der Regionalplan Südhessen enthält folgende Zielvorgaben zur Siedlungsentwicklung:

Z3.4.1-3: Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden.

Z3.4.1-9: Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Im Regionalplan Südhessen ist das Planungsgebiet als "Vorranggebiet Siedlung, Planung" enthalten.



Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar besitzt im hessischen Teilraum nur einen Vorschlagscharakter. Er bildet allerdings die inhaltliche Grundlage für die Aufstellung des Regionalplans Südhessen; der Planinhalt ist im Rahmen eines Regionalplanaufstellungs- oder Änderungsverfahrens zu berücksichtigen.

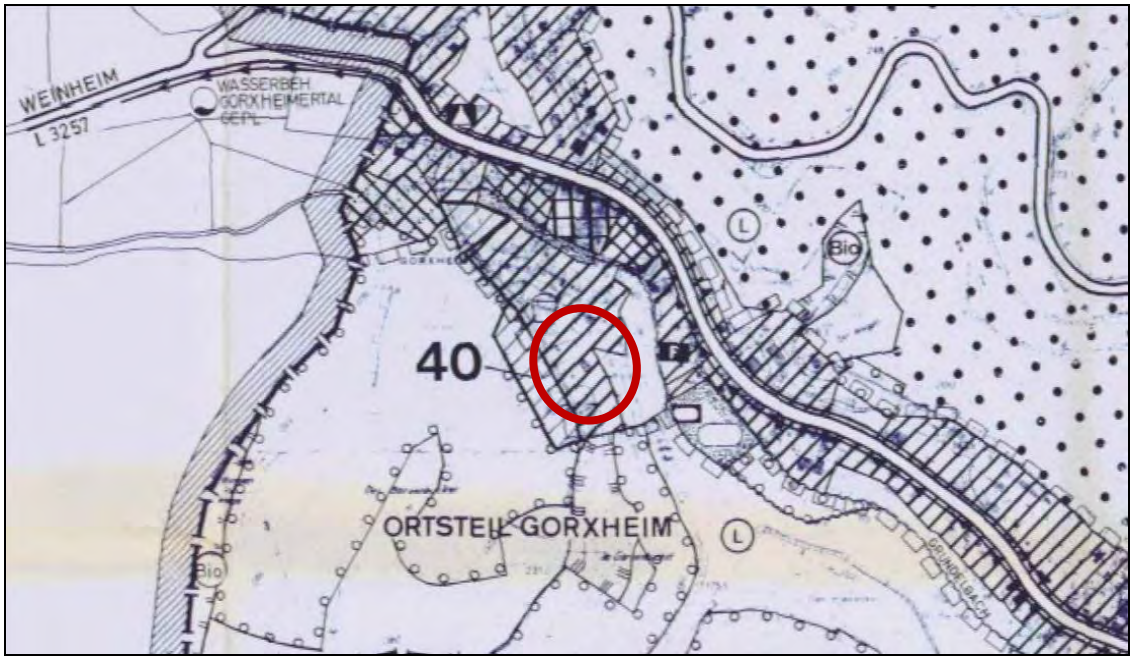
Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar weist die Flächen des Bebauungsplans als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand aus.

Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Damit bestehen für das Plangebiet keine entgegenstehenden regionalplanerischen Ausweisungen oder Ziele.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gorxheimertal aus dem Jahr 1998 weist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan steht damit im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gorxheimertal

2.3 Bisheriges Baurecht

Das Plangebiet ist nicht durch einen wirksamen Bebauungsplan gesichert und ist dementsprechend nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

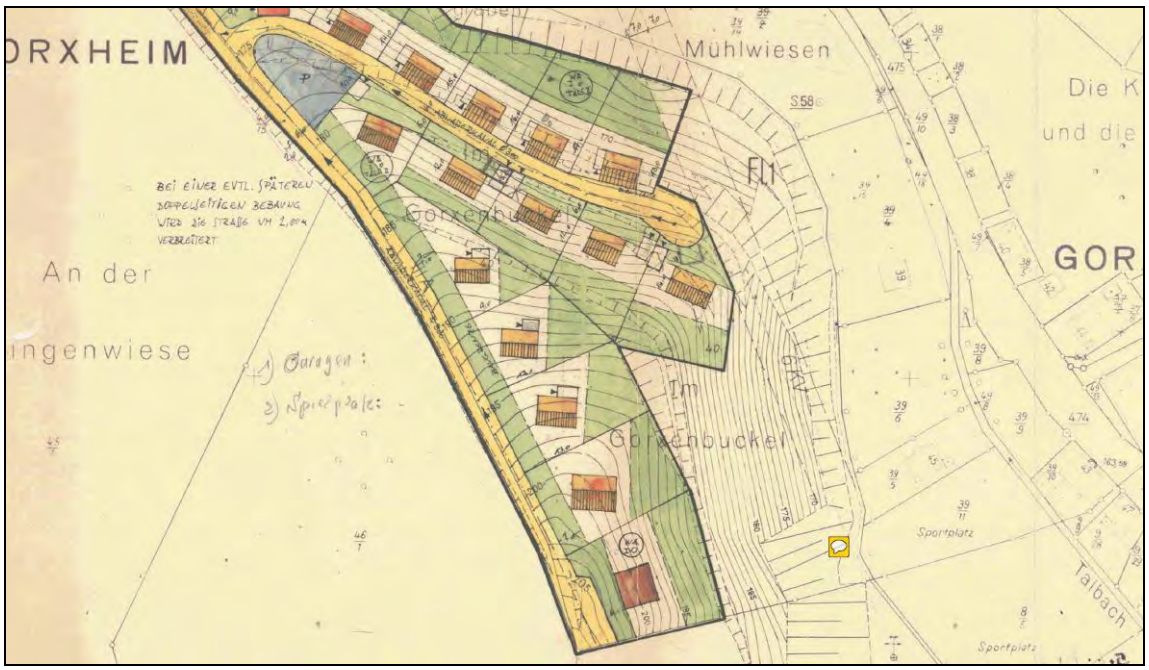
Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, beurteilt sich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig wäre. In der näheren Umgebung sind ausschließlich Wohngebäude vorhanden. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht daher einem Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

2.4 Unwirksamer Bebauungsplan „Im Gorxenbuckel“

Die Entwicklung der Bebauung und Erschließung entlang der Straße „Im Gorxenbuckel“ erfolgte auf Grundlage des Bebauungsplans „Im Gorxenbuckel“, der am 05.08.1965 veröffentlicht wurde. Dieser Plan ist allerdings aufgrund eines Ausfertigungsmangels unwirksam und entfaltet daher keine Rechtswirksamkeit mehr. Dieser Bebauungsplan sah für das Plangebiet im Wesentlichen folgendes vor:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

- Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,7.
- maximal zwei Vollgeschosse.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt
- Offene Bauweise
- Zulässige Dachform ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 15 – 35 ° Grad; Dachaufbauten sind nicht zulässig



Ausschnitt aus dem unwirksamen Bebauungsplan „Im Gorxenbuckel“ aus dem Jahr 1965

3. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Förmliche naturschutzrechtliche, wasserrechtliche oder denkmalrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

4. Bestandssituation

4.1 Nutzung

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück, das bereits mit einem freistehenden Wohnhaus bebaut ist. Zur Straße hin ist ein Vorgarten, im rückwärtigen Grundstücksbereich der zugehörige Hausgarten angelegt. Sowohl Vorgarten als auch rückwärtiger Garten sind als gepflegte, artenarme Rasenflächen gestaltet, die lediglich durch einige Ziersträucher und Bodendecker bepflanzt sind. Erst im östlichen Teil des rückwärtigen Gartens fällt das sonst nahezu eben aufgeschüttete Gelände steil zum deutlich tiefer gelegenen Tal des Grundelbachs ab. Die östlich angrenzende Waldfläche, die den steilen Hang zwischen der Bebauung Im

Gorxenbuckel und der deutlich tiefer liegenden Bebauung entlang der Straße An der Mühlenwiese bedeckt, reicht hier randlich bis ins Plangebiet.

Entlang der Straße „Im Gorxenbuckel“ befindet sich weitere lockere Wohnbebauung in Form freistehenden, ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern. Angrenzend an die Bebauung schließen sich Richtung Osten und Süden Waldflächen an; Richtung Westen folgen Wiesenflächen. Im Norden befindet sich die alte Ortslage von Gorxheim.

4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch eine von der Hauptstraße (L 3257) abzweigende Stichstraße, die Straße „Im Gorxenbuckel“, erschlossen. Die Straße ist für die angrenzende Nutzung verkehrsgerecht ausgebaut und verfügt über beidseitige Gehwege, wobei der östliche Gehweg nur eine Breite von ca. 0,70 m aufweist.

4.3 Zustand von Natur und Landschaft

- Geologie und Böden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des kristallinen Vorderen Odenwaldes. Geologisch sind am Aufbau dieser Mittelgebirgslandschaft neben vorwiegend granitischen Gesteinen auch Tiefengesteine höheren Basaltgehaltes sowie weiterhin metamorpher Schiefer beteiligt. Die genannten Gesteine wirken dort bodenbildend, wo sie nicht mit Löß überdeckt sind. Lößverschleierte Böden sind indessen allgemein verbreitet.

Da die Fläche des Plangebiets bereits bebaut ist oder als Gartenfläche genutzt wird, ist die natürliche Bodenschichtung zum weit überwiegenden Teil bereits gestört. Im Bereich der versiegelten oder bebauten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen nahezu vollständig unterbunden.

Geprägt ist das Planungsgebiet durch die Reliefsituation. Die Straße „Im Gorxenbuckel“ verläuft mit erheblicher Steigung von ca. 15 % in Kammlage; das Gelände fällt in beide Richtungen erheblich ab. Das Planungsgebiet befindet sich ca. 40 m höher als der Grundelbach bzw. die örtliche Hauptstraße.

- Gewässerhaushalt

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind für das Planungsgebiet nicht relevant.

Grundwasser

Die Grundwasserentstehung ist im kristallinen Odenwald ziemlich direkt (innerhalb eines Jahres oder noch direkter) und deshalb empfindlich. Aufgrund der geringen Größe ist die Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung gering.

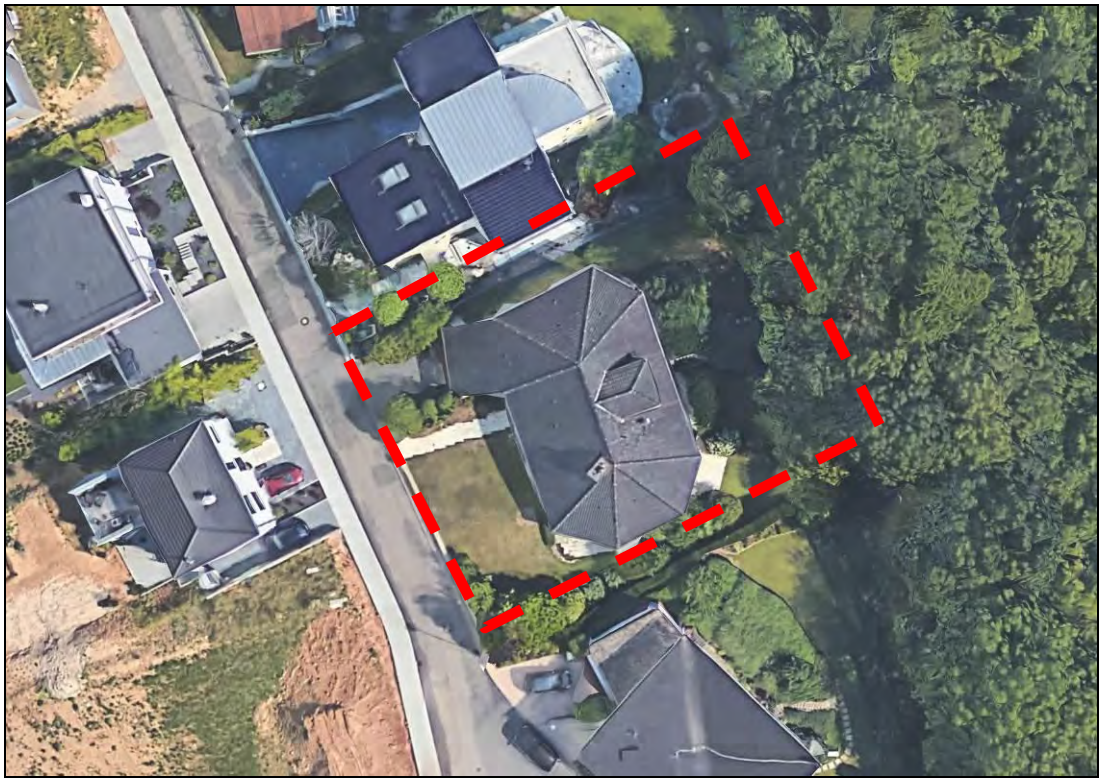
Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

- Klima

Die Planungsregion ist dem Klimaraum Südwest-Deutschland und dem Klimabezirk Westlicher Odenwald zuzurechnen. Dieser Klimabezirk ist gekennzeichnet durch milde Winter und warme Sommer. Die mittlere Niederschlagshöhe im Jahr beträgt ca. 800 - 850 mm. Die bewachsene Fläche des Gebietes ist prinzipiell eine kaltluftproduzierende Fläche. Aufgrund der geringen Größe sowie der guten Durchlüftungssituation ist die klimatische Bedeutung des Plangebietes jedoch gering.

- Vegetation und Fauna

Das Plangebiet umfasst zwei bereits bebaute Flächen. Sowohl der Vorgarten als auch die rückwärtige Grundstücksfläche des Anwesens sind als strukturarmer Zier- und Erholungsgarten mit der üblichen Gestaltung aus artenarmen Rasenflächen und Ziersträuchern (insbesondere Thuja, Kirschlorbeer, Cotoneaster, Hängeblutbuche) angelegt. Alle Gartenflächen sind intensiv gepflegt. Erst im östlichen Teil des rückwärtigen Gartens fällt das sonst nahezu eben aufgeschüttete Gelände steil zum deutlich tiefer gelegenen Tal des Grundelbachs ab. Die angrenzende Waldfläche, die den steilen Hang zwischen der Bebauung Im Gorxenbuckel und der deutlich tiefer liegenden Bebauung entlang der Straße An der Mühlenwiese bedeckt, reicht hier randlich bis ins Plangebiet. An den randlichen Ausläufern der Waldfläche finden sich insbesondere Ahorn, Holunder und Hainbuche. Während die gepflegten Gartenflächen und das Gebäude mit seiner weitgehend glatten und geschlossenen Fassade nur einen begrenzten Lebensraum für heimische Vogelarten und die Tiere des Siedlungsrandes bieten, stellt die angrenzende Waldfläche mit dem ins Plangebiet ragenden Waldsaum ein attraktives Habitat für Baum- bzw. Waldbewohnende Tier- und Vogelarten dar. Hier ist auch mit dem Vorkommen geschützter Arten zu rechnen, wobei der Waldsaum im Plangebiet nur einen untergeordneten Teil des weit größeren Gesamthabitats darstellen dürfte. Um diesen Lebensraum dauerhaft zu sichern, wird die Fläche als Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.



Luftbild des Plangebiets, Zustand vom 30.06.2019 (Quelle: Google Earth)

Bestandsaufnahme der wesentlichen Biotopstrukturen und Gehölzflächen

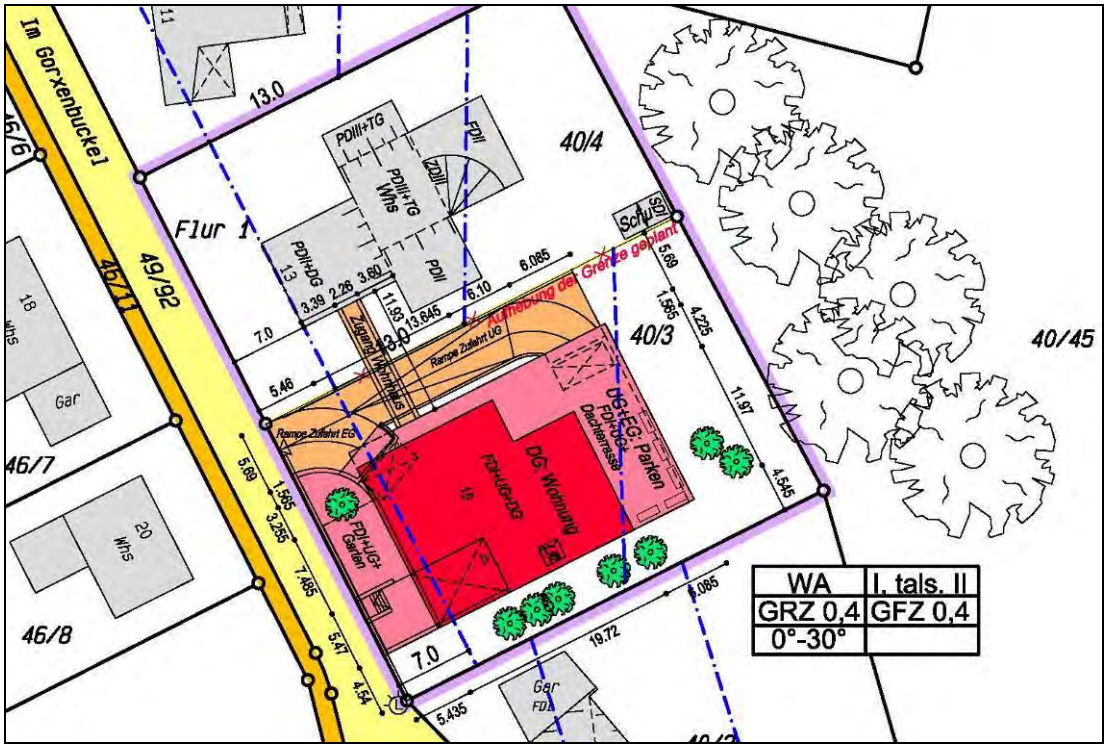
- Landschaftsbild/Erholungspotential

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebiets ist durch die Bebauung entlang der Straße „Im Gorxenbuckel“ sowie durch die Lage der Straße auf einem Geländerücken geprägt. Die Bebauung auf der Ostseite der Straße „Im Gorxenbuckel“ wird aufgrund der angrenzenden, wenngleich tieferliegenden Waldflächen, nur bedingt in die Landschaft. In Bezug auf das Erholungspotenzial kommt der Fläche keine Bedeutung zu. Allerdings dient die Straße „Im Gorxenbuckel“ als Verbindungsweg in die freie Landschaft.

5. Planung

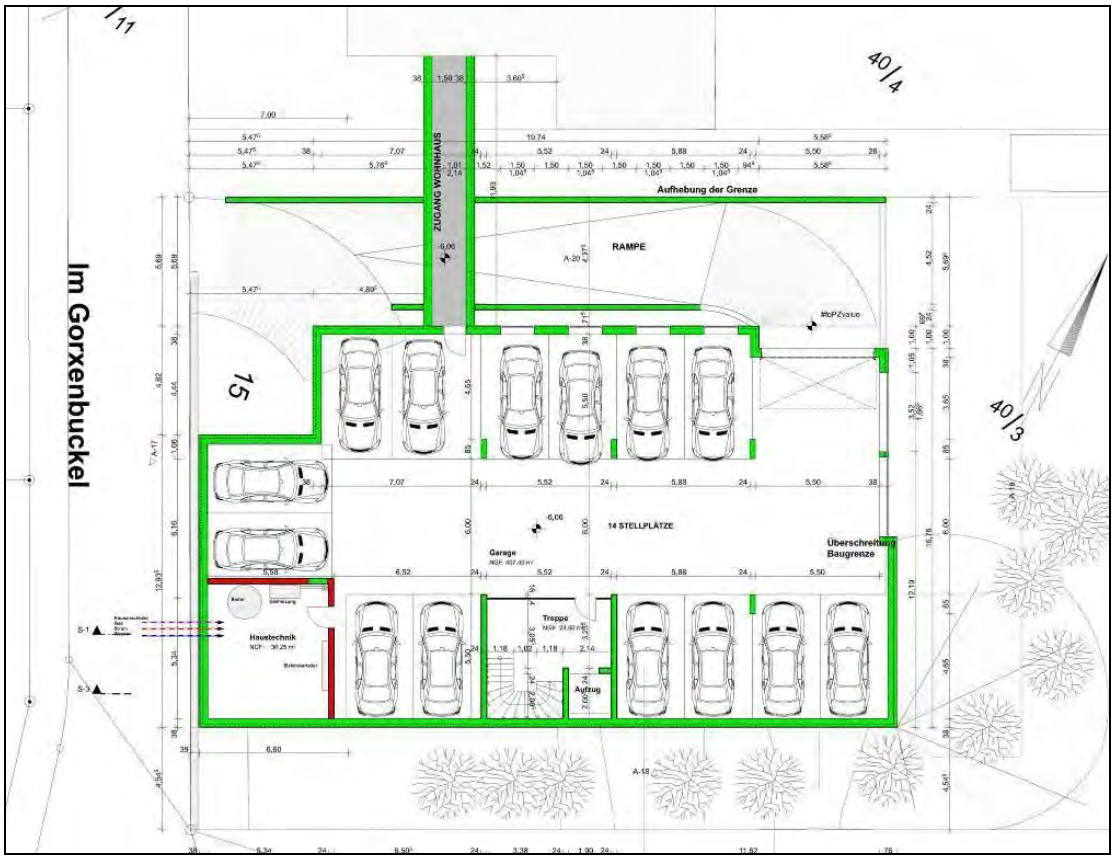
Ein privater Grundstückseigentümer beabsichtigt die Errichtung eines neuen Wohnhauses mit zwei auf je einer Geschossebene angelegten Wohnungen und zwei darunter liegenden Garagengeschossen, die vorrangig als private Ausstellungs- bzw. Abstellfläche für historische Fahrzeuge dienen sollen. Das bereits bestehende Wohngebäude auf dieser Fläche soll abgerissen werden.

Zugleich ist beabsichtigt, das neue Gebäude durch einen Verbindungsgang mit dem nördlich angrenzenden Wohngebäude baulich zu verbinden.

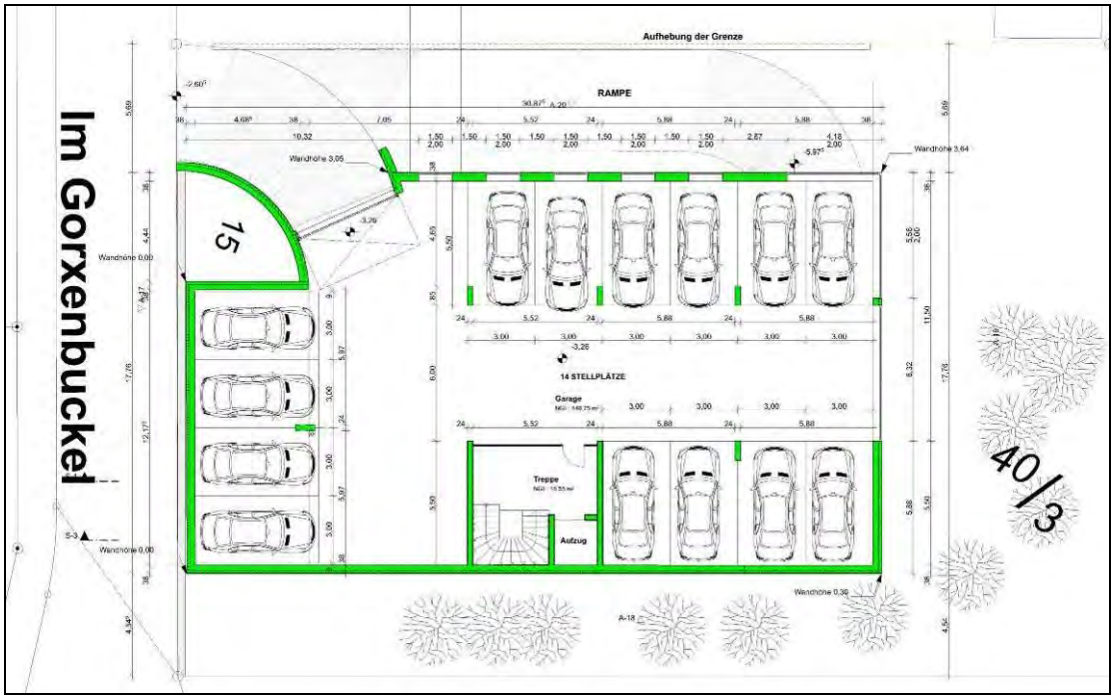


Lageplan, Vermessungsbüro Gebauer + Manser, Stand: 25.07.2019

Ansichten des Vorhabens, friedmann architektur, Stand: 19.09.2019

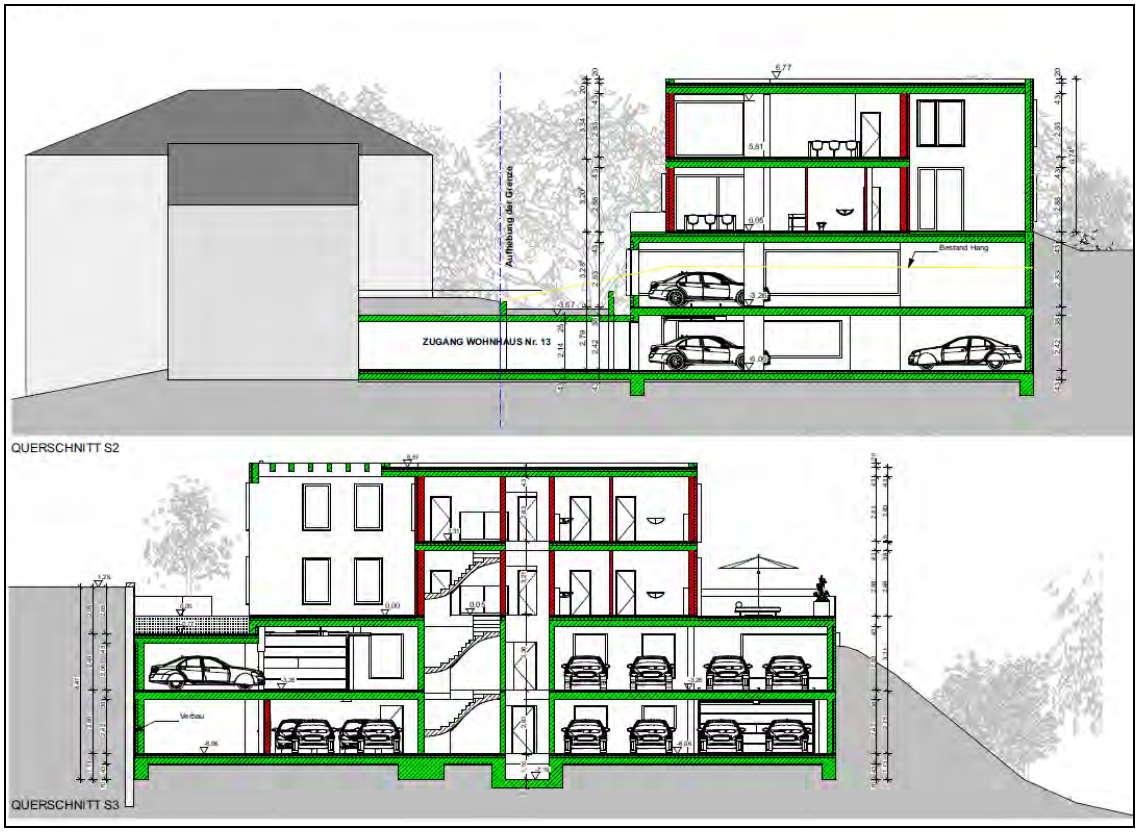


Grundriss Kellergeschoss, friedmann architektur, Stand: 19.09.2019



Grundriss Erdgeschoss, friedmann architektur, Stand: 19.09.2019

Grundriss Obergeschoss, friedmann architektur, Stand: 19.09.2019



Querschnitt, friedmann architektur, Stand: 19.09.2019

6. Umsetzung im Bebauungsplan

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Gemeinde bei der Auswahl der Festsetzungen nicht an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung gebunden. Auf Anregung der Kreisverwaltung wird daher auf die Festsetzung eines Baugebietstyps gemäß Baunutzungsverordnung verzichtet. Die Art der baulichen Nutzung wird stattdessen entsprechend dem konkreten Vorhaben festgesetzt.

Allgemein zulässig sind damit zum einen Wohnungen mit den zugehörigen Nebenanlagen und zum anderen Garagen, Stellplätze, Ausstellungsräume und Lagerflächen für Fahrzeuge mit den jeweiligen Zufahrten, soweit sie den Bewohnern des Gebietes dienen. Da der Umfang der beabsichtigen Stellplätze weit über die Zahl der notwendigen Abstellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gorxheimertal in der Fassung vom 24.05.2019 hinausgeht, handelt es sich bei den geplanten Garagengeschossen bzw. privaten Ausstellungs- und Lagerräumen für Fahrzeuge nicht mehr um dienende Anlagen in Verbindung mit der Wohnnutzung, sondern um eine eigenständige Nutzung, die der gesonderten planungsrechtlichen Absicherung bedarf. Bei Ausstellungs- und Lagerflächen oder -räume für Fahrzeuge handelt es sich gemäß HBO zudem nicht um Stellplätze im Sinne der Bauordnung. Daher wird auch diese Nutzung explizit zugelassen. Um eine missbräuchliche Ausnutzung des Planungsrechts zu vermeiden, wird

ergänzend vorgegeben, dass die genannten Nutzungen den Bewohnern des Gebiets dienen müssen. Damit ist eine enge Anknüpfung an die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Wohnungen gewährleistet.

Nachdem die Abstellflächen für historische Fahrzeuge nicht der Öffentlichkeit allgemein zugänglich sein sollen und kein umfangreicher Fahrzeugwechsel über wenige Fahrtzuge am Tag hinaus beabsichtigt ist, führt die geplante ergänzende Nutzung nicht zu einer relevanten Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzungen. Der Gebietscharakter des umliegenden Reinen Wohngebiets bleibt trotz der Zulassung einer Nutzung, die regelmäßig ein einem Reinen Wohngebiet nicht möglich wäre, insgesamt gewahrt.

Entsprechend den Vorgaben im § 12 Abs. 3 a BauGB wird zudem festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Damit hat die Gemeinde über den Inhalt des Durchführungsvertrags weitergehende Steuerungsmöglichkeiten z.B. in Bezug auf Baudurchführung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Ausgehend von der Umgebungsbebauung und der konkreten Vorhabenplanung werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ von 0,4 ist damit von der in §17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für ein Reines Wohngebiet abgeleitet. Hinsichtlich der festgesetzten Geschossflächenzahl wird diese Obergrenze unterschritten. Mit der Begrenzung der GRZ und GFZ wird der im Umfeld vorhandene Charakter eines lockeren und durchgrünten Wohngebiets am Siedlungsrand beibehalten.

Die zulässigen Grundflächen dürfen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden.

Die zulässige Geschossigkeit ist – abgeleitet aus der Prägung der Umgebungsbebauung und der Vorhabenplanung – mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Klarstellend ist geregelt, dass Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind. Diese Regelung ist gerechtfertigt, da entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan Richtung Straße (Ansicht West) nur zwei Geschosse räumlich wirksam werden.

Maßgebend für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Höhe der Gehweghinterkante an der südwestlichen Ecke des Baugrundstücks. Die maximal zulässige Höhe ist gemäß der konkreten Vorhabenplanung festgesetzt. Der geplante Neubau wird dabei trotz der topographisch deutlich höheren Lage des natürlichen Geländes nicht nennenswert über das Bestandsgebäude auf dem nördlichen Grundstück hinausragen.

6.3 Bauweise

Als Bauweise ist im unmittelbaren Umfeld die offene Bauweise gebietsprägend. Als Bauweise ist daher - entsprechend dem nicht rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan „Im Gorxenbuckel“ - eine offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in Anlehnung an das konkrete Vorhaben abgegrenzt und bietet darüber hinaus noch einen begrenzten Spielraum.

Im Westen hält die überbaubare Grundstücksgrenze entsprechend der die Straße prägenden Bauflucht einen Abstand von mindestens 5 m zur Straße „Im Gorxenbuckel“, im Süden den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m und im Osten einen Abstand von mindestens 8 m zur Plangebietsgrenze ein. Durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Osten ist sichergestellt, dass der in das Plangebiet hineinragende Waldsaum der östlich angrenzenden Waldfläche durch zulässige Bebauung im Plangebiet nicht beeinträchtigt wird.

Im Norden schließt die überbaubare Grundstücksfläche direkt an die Plangebietsgrenze an, um den gewünschten Verbindungsgang zum nördlich gelegenen Wohnhaus zu ermöglichen.

6.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

Ausgehend von der konkreten Vorhabenplanung und zum Schutz der rückwärtigen Gartenflächen ist festgesetzt, dass

- Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten,
- nach der HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- Ausstellungs- und Lagerflächen oder -räume für Fahrzeuge

nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen ausgewiesenen Fläche zulässig sind.

Als Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen ist dabei die Flächen zwischen der Straße und der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Weiterhin werden Terrassen – auch wenn sie Teil des Gebäudes sind - bis zu einer Fläche von 20 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Damit soll eine flexiblere Gartengestaltung ermöglicht werden, ohne

dass die überbaubare Grundstücksfläche dafür aufgeweitet werden muss.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Ausschluss von Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei soll ein Auswaschen dieser Metalle von der Dachoberfläche und in der Folge ein Ansammeln in den Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sowie in Boden und Grundwasser vermeiden.

Durch die Verpflichtung zur mindestens extensiven Begrünung von Flachdächern und Dächern bis 15° Neigung kann zusätzlicher Lebensraum für Insekten und heimische Vogelarten geschaffen werden. Die durch die vorhandene Bebauung bereits erfolgten Eingriffe in die Lebensraumeignung, das Kleinklima und den Wasserhaushalt können damit gegenüber der Bestandssituation vor Planungsbeginn reduziert werden.

Um sicherzustellen, dass im Rahmen der Beräumung des Baufeldes keine Gelege oder Jungvögel gebüschbrütender Vogelarten zu Schaden kommen, sind Rodungsarbeiten ausschließlich im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.

6.7 Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf dem östlichen Rand des Plangebiets erstreckt sich der Saum des angrenzenden Waldstückes, das den Hang zum deutlich tiefer gelegenen Tal des Grundelbachs bedeckt. Diese im Gegensatz zum übrigen Grundstück nicht begradigte bzw. aufgefüllte Fläche zeigt sich als sehr steiler, kaum begehbarer Hang. Des Waldsaum ist von jüngeren bis mittelalten Laubbäumen und dichten Büschen, insbesondere Ahorn, Hainbuche und Holunder bewachsen. Zum Schutz des bestehenden Waldrandes wird die betreffende Fläche mit 8 m Breite zwischen der Plangebietsgrenze und der überbaubaren Grundstücksfläche als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind bestehende Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Eine Ersatzverpflichtung bei Abgang erscheint nicht erforderlich. Beim Verlust einzelner Bäume oder Sträucher ist vielmehr zu erwarten, dass sich die entstehende Lücke durch Selbstaussaat des umgebenden Bewuchses zügig mit standortgerechten Pflanzen schließt. Da das Erscheinungsbild des bestehenden Waldsaumes ebenfalls auf Selbstaussaat und nicht auf geplante Anpflanzung hinweist, erscheint ein menschlicher Eingriff bei der natürlichen Entwicklung der Gehölzfläche weder notwendig noch wünschenswert.

6.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Um angesichts der Erschließungssituation und der Struktur der umgebenden Bebauung eine zu starke Verdichtung zu verhindern, wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei beschränkt.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung sollen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen – auf das Maß beschränkt werden, das zwingend notwendig erscheint, um ein gestalterisches Einfügen des Plangebiets in die angrenzende Bebauung sicher zu stellen. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden daher lediglich zur Dachgestaltung und zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke getroffen.

Dachgestaltung

Ausgehend von der konkreten Planung des Eigentümers, dem Bestandsgebäude, der Umgebungsbebauung und des aus heutiger Sicht unwirksamen Bebauungsplans „Im Gorxenbuckel“ werden Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 35° zugelassen.

Mit Ausnahme der verpflichtenden Dachbegrünung für Flachdächer und Dächer bis 15° Neigung wird auf weitergehende Vorgaben zur Dachgestaltung verzichtet, da hierfür kein städtebaulicher Regelungsbedarf gesehen wird.

Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Belastung der Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

Zum Schutz des Siedlungsbilds sowie zur Erhaltung der natürlichen Bodeneigenschaften wird die Anlage von Schotter- und Kiesgärten ausgeschlossen.

Zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere ist bei Einzäunungen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Straße „Im Gorxenbuckel“ erschlossen. Eine maßgebliche Mehrbelastung der Straße ist durch das neue Wohngebäude und die geplanten Abstellflächen für Fahrzeuge nicht zu erwarten.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser ist durch die bereits bestehenden Erschließungsanlagen gewährleistet.

Das anfallende Schmutzwasser kann problemlos vom bestehenden Kanalsystem aufgenommen werden. Ausbauerfordernisse in Folge des Bebauungsplans ergeben sich nicht.

Das auf der Fläche anfallende zusätzliche Niederschlagswasser soll gemäß §§ 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „*ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen*.“

Da angesichts der naturräumlichen Lage Zweifel an den Möglichkeiten einer schadlosen Versickerung vor Ort bestehen, wurde auf eine zwingende Vorgabe für eine Versickerung verzichtet.

8.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die bereits heute durch ein Wohnhaus bebaut und im Übrigen zum weit überwiegenden Teil als Ziergarten genutzt ist. Bei der einzigen landespflegerisch bedeutsamen Struktur handelt es sich um den in das Plangebiet hineinreichenden Waldsaum des östlich an das Plangebiet angrenzenden bewaldeten Hanges zum deutlich tiefer gelegenen Grundelbachtal. Wie in Kapitel 4.3 dargelegt umfasst das Plangebiet dabei lediglich einen geringen Teil der deutlich größeren Waldfläche.

Entsprechend der Festsetzung zur GRZ ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzung:

Nutzung	**Bestand**	**Planung**	**Differenz**
Vollständig versiegelte Flächen			
Tatsächlich versiegelte Flächen	420 m²		
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + Überschreitung bis 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		710 m²	
Summe versiegelte Flächen	420 m²	710 m²	***+ 290 m²***
Unversiegelte Flächen			
Tatsächlich unversiegelte Flächen	770 m²		
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + Überschreitung bis 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		480 m²	
Summe unversiegelte Flächen	770 m²	480 m²	***- 290 m²***
Gesamt	**1.190 m²**	**1.190 m²**	**0 m²**

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung, die damit einhergehenden Auswirkungen auf den Boden, die Grundwasserneubildung, das Kleinklima und das Lebensraumpotenzial für Pflanzen und Tiere sowie durch Veränderung des Landschaftsbilds zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem Verlust von 290 m^2 Vegetationsflächen. Betroffen davon sind eher artenarm gestaltete Gartenflächen. Eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna kommt den zur Bebauung vorgesehenen Flächen nicht zu. Durch die verpflichtende Dachbegrünung flacher und flach geneigter Dächer wird der Verlust von Lebensraum insbesondere für Insekten und heimische Vogelarten deutlich minimiert.

Der in das Plangebiet hineinragende Waldsaum der östlich angrenzenden Waldfläche ist durch die Festsetzung als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion der Waldfläche in Form einer erhöhten Störwirkung sind angesichts der bereits bestehenden Bebauung nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan ermöglicht die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang weitgehend unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu 290 m².

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren. Durch die verpflichtende Dachbegrünung flacher und flach geneigter Dächer können zumindest die Funktionen des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und Standort für Vegetation zumindest teilweise gemindert bzw. wiederhergestellt werden.

Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Maßnahmen gehen bis zu 290 m² offene Bodenfläche als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren.

Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt wird ausgeglichen, wenn das anfallende Niederschlagswasser – soweit angesichts der Untergrundverhältnisse möglich - breitflächig vor Ort über die belebte Oberbodenzone versickert und somit zurückgehalten bzw. dem Grundwasserhaushalt zugeführt wird. Soweit eine Versickerung angesichts der Untergrundverhältnisse nicht schadlos möglich ist, ist auch eine – gegebenenfalls gedrosselte – Ableitung in den Vorfluter möglich. Dann kann es jedoch – sofern die Drosselwassermenge nicht auf den heutigen natürlichen Gebietsabfluss begrenzt wird – zu einem verstärkten Niederschlagswasserabfluss in den Vorfluter kommen. Durch die verpflichtende Dachbegrünung flacher und flach geneigter Dächer wird zumindest ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zunächst zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die Planung wird eine bisherige Freifläche mit ihrer Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet durch eine Baufläche ersetzt. Allerdings ist das Gebiet aufgrund seiner geringen Größe klimatisch ohne nennenswerte Bedeutung. Darüber hinaus wird die Überwärmung durch den kleinklimatischen Effekt der verpflichtenden Dachbegrünung flacher und flach geneigter Dächer deutlich gemindert. Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsklima sind daher nicht zu befürchten.

Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild

Durch die Planung kommt zum Ersatz der Bebauung einer bereits bebauten Fläche am Ortsrand. Ein zur Straße Im Gorxenbuckel hin optisch eingeschossiges Gebäude mit schrägem Dach wird dabei durch ein optisch zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach ersetzt. Über den gesicherten Waldrand hinaus kommt der Fläche für das Landschafts- und Siedlungsbild jedoch keine besondere Bedeutung zu. Der Bestehende Waldsaum im Osten des Plangebiets ist als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gegen Eingriffe geschützt. Negative Veränderungen des Siedlungs- und Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

Eine formalstrukturelle Bewertung der durch die Planung zulässig werdenden Veränderungen der Biotoptypen im Eingriffsraum ist nicht erforderlich, da die dargestellten Eingriffe auch bereits auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig gewesen wären.

Zudem gelten, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des §13a BauGB aufgestellt wird, für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

8.4 Artenschutz

Wie bereits in Kapitel 4.1 und 4.3 dargelegt, zeigt sich das Plangebiet als bereits bebautes Grundstück. Sowohl Vorgarten als auch rückwärtiger Garten sind als gepflegte, artenarme Rasenflächen gestaltet, die lediglich Ziersträucher und Bodendecker bepflanzt sind. Als wesentlicher Lebensraum für geschützte Arten bietet sich im Plangebiet in erster Linie der Waldsaum am östlichen Plangebietsrand an, der wiederum nur einen geringen Teil der wesentlich größeren, östlich angrenzenden Waldfläche umfasst. Die betreffende Fläche wird im Rahmen des Bebauungsplans als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gegen Eingriffe geschützt. Innerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Fläche des Plangebiets ist das Vorkommen geschützter Arten nicht zu erwarten, kann jedoch nicht abschließend ausgeschlossen werden. Sollten innerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Fläche tatsächlich geschützte Arten vorkommen, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem nicht vor, soweit die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sollten bei der vorgesehenen ergänzenden Bebauung einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so ist angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden Hausgärten im Umfeld des Plangebiets gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer möglicherweise vorhandenen Art führen könnte, angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der ähnlichen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sicher auszuschließen, wird der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrags zur Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens sowie zur Durchführung der möglicherweise darin ermittelten notwendigen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen verpflichtet. Sollten tatsächlich artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig sein, wird der Vorhabenträger weiterhin zur Durchführung einer ökologischen Baubegleitung verpflichtet.

9. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB erforderlich.

Gorxheimertal, den

Uwe Spitzer

Bürgermeister